



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ASTE POTENZA
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: FALLIMENTO N. 6/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Curatore:

avv. Maria Santoro

G.D.

dott. Guliana Santa Trotta

Maurizio Cocilova
ASTE
GIUDIZIARIE.it
ARCHITETTO

IL CTU

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maurizio Cocilova
Via San Giacomo n. 54
84034 Padula (Sa)

maurizio.cocilova@gmail.com
maurizio.cocilova@architettisalernopec.it
tel. 0975/1900101 - 3493417093

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Il sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al N° 1785, quale consulente esperto nella - Procedura Fallimentare n. 6 / 2013 R. Fall. nei confronti di [REDACTED], con studio in Padula alla Via San Giacomo n. 54, ha ricevuto incarico dal Curatore Fallimentare avv. Maria Santoro [incarico ratificato dal G.D. dott.ssa Giuliana Santa Trotta], di redigere Consulenza Tecnica di Ufficio relativamente all'aspetto estimativo delle aree e dei fabbricati facenti parte della procedura fallimentare de quo.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, CON PRECISI DATI CATASTALI, DEI BENI DELL'EX

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Lauria e siti in località Area Bianca ed in località Piscitella.

In catasto le aree interessate sono identificate nel Comune di Lauria (PZ) al Foglio di mappa n. 64 particelle nn. 986 - 987 - 988 - 989 - 990 - 968 - 872 - 1020 - 1022 ed al Foglio di mappa n. 52 particelle nn. 80 - 102 - 103.

Di tale proprietà, i corpi di fabbrica individuati ai nn. 986 - 987 - 988 - 990 - ed identificati al N.C.E.U. del Comune di Lauria al Foglio n. 64, intestati alla ditta [REDACTED] Srl fino alla data 02/02/2013, sono stati oggetto di fusione catastale del 12/11/2012 [prot. n. PZ0262209] per poi essere trasferiti, insieme ai beni identificati alle particelle nn. 872 - 1020 - 1022, con atto pubblico del 02/02/2013 [atto istitutivo di TRUST - n. 3442.1/2013] presso il Notaio Guerriero Nicola, alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED].

Successivamente, in data 05/04/2013, con ulteriore atto pubblico rogito Notaio Guerriero Nicola, veniva effettuata una sostituzione di TRUSTEE n.

5358.1/2013 a nome del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED], attualmente intestatario dell'intera proprietà della ditta [REDACTED]
Srl.

Dalle visure e dalle planimetrie catastali, i beni corrispondenti ai corpi di fabbrica e fusi in un unico bene catastale, hanno una categoria D8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), con rendita catastale di € 13.556,00.

Gli altri beni identificati alle particelle 872 - 1020 - 1022 corrispondono a dei terreni privi di corpi edilizi e di seguito elencati:

- Foglio n. 64 part.IIIa n. 872 - seminativo di classe 3 di 505,00 mq ed una rendita Dominicale di € 0,52 e Agraria di € 0,65;
- Foglio n. 64 part.IIIa n. 1020 - seminativo di classe 3 di 1415,00 mq ed una rendita Dominicale di € 1,46 e Agraria di € 1,83;
- Foglio n. 64 part.IIIa n. 1022 - seminativo di classe 3 di 3242,00 mq ed una rendita Dominicale di € 3,35 e Agraria di € 4,19.

I beni ubicati in località Piscitella ed identificati in Catasto Terreni alle particelle 80 - 102 - 103 del Foglio di mappa n. 52 corrispondono anch'essi a terreni privi di corpi edilizi e di seguito elencati:

- Foglio n. 52 part.IIIa n. 80 - pascolo arborato di classe 4 di 655,00 mq ed una rendita Dominicale di € 0,24 e Agraria di € 0,20;
- Foglio n. 52 part.IIIa n. 102 - bosco alto di classe 2 di 25.727,00 mq ed una rendita Dominicale di € 23,92 e Agraria di € 5,31;
- Foglio n. 52 part.IIIa n. 103 - pascolo arborato di classe 4 di 500,00 mq ed una rendita Dominicale di € 0,18 e Agraria di € 0,15.

Per tali ultimi beni la documentazione catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Potenza riporta solo il diritto di usufrutto da parte della ditta [redacted] Srl.

Descrizione delle aree ospitanti i corpi di fabbrica e localizzati alla contrada Arena Bianca

In data 13/07/2018, unitamente al curatore fallimentare avv. Maria Santoro, il sottoscritto si è recato in loc.tà Arena Bianca nel Comune di Lauria (Pz) per accertarsi della consistenza immobiliare dell'[redacted] ed effettuare rilievo dei beni, con estrazione fotografica dei luoghi interni ed esterni dell'intera proprietà. I beni sono ubicati nel Comune di Lauria in località Arena Bianca ed in località Piscitella.

L'intera proprietà, ubicata in località Arena Bianca, avente una superficie di circa 9980,00 mq, è chiusa da un cancello a due ante e, attraverso una strada in pendenza, si accede ad un piazzale ampio con diverse strutture edilizie formanti varie funzioni e destinazioni d'uso. Subito dopo il cancello di ingresso dalla strada principale, sui due lati, vi sono dei corpi di fabbrica della ditta [redacted] Srl. L'andamento altimetrico del piazzale, invece, è pressoché pianeggiante.



Figura 1 - strakio planimetria catastale - FOGLIO N. 64

Come si evince dalla mappa catastale [Wegis] rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Potenza i corpi di fabbrica non risultano tutti censiti e ve ne sono alcuni non più esistenti. Pertanto, tale incongruenza dovrà essere oggetto di aggiornamento catastale.



Figura 2 - Ortofoto - BENI IN LOCALITA' ARENA BIANCA

In particolare, sull'area menzionata è possibile individuare:

- cancello di ingresso di accesso alla proprietà;
- locali uffici, servizi e appartamento; Corpo "A"
- deposito macchine; Corpo "B"
- fabbricato per l'esposizione e vendita di ceramica e ferramenta; Corpo "C"
- piccolo fabbricato adibito a spogliatoio; Corpo "D"
- fabbricato per deposito di materiale edile; Corpo "E"
- fabbricato per l'esposizione e vendita di ceramica; Corpo "F"
- deposito macchine; Corpo "F"
- deposito materiale; Corpo "G"

- piccolo deposito; Corpo "H"
- tettoia metallica; Corpo "I"
- tettoia metallica; Corpo "L"
- buca di forma rettangolare per alloggiamento bilancia per la pesatura dei camion per trasporto materiale; Corpo "M"
- piazzale;
- SILOS.



Figura 3 - Planimetria - BENI IN LOCALITA' ARENA BIANCA - Quadro di unione

Dai rilievi effettuati è stato possibile constatare che oltre ai corpi di fabbrica dichiarati in catasto, vi sono anche altre strutture edilizie, tra queste due tettoie in metallo aperte su tre alti ed una baracca di piccole dimensioni anch'essa in lamiera. Dalla documentazione comunale rilasciata e dalle ricerche effettuate dal sottoscritto tali corpi di fabbrica, non dichiarati all'Agenzia del Territorio di Potenza, risultano illegittimi.

Gli altri corpi dichiarati, salvo per alcune difformità che di seguito si descrivono, sono legittimi dal punto di vista urbanistico ed edilizio in quanto in parte realizzati prima dell'1/9/1967 ed in parte oggetto di condono edilizio attraverso il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria del 2003 (03VO13 del 04/02/2003).

Successivamente, in data 14/02/2008, il Comune di Lauria su richiesta del sig. [redacted] (Amministratore unico della [redacted] SRL) rilasciava Permesso di Costruire n. 08Q046 (prat. 11591.07/23) per lavori di ampliamento e di ristrutturazione di due dei fabbricati suelencati, fabbricati individuati dal sottoscritto nei Corpi "C" ed "E".

Infine, sempre presso gli uffici dell'Area tecnica del comune di Lauria, il sottoscritto ha preso atto di un ulteriore Permesso di Costruire (08Q044 del 14/02/2008 - prat. 12495.07/23) rilasciato sempre al sig. [redacted], per la realizzazione di un ulteriore fabbricato a destinazione artigianale, da costruirsi nei terreni di proprietà della [redacted] ed adiacenti il complesso immobiliare già descritto e ubicato in contrada [redacted] Bianca. Tale fabbricato non è stato mai realizzato.

Descrizione dei fabbricati

Corpo "A" – Uffici, servizi, piano abitativo.

L'immobile destinato a ospitare gli uffici, i servizi e l'appartamento è composto da tre piani fuori terra che risultano così suddivisi:

Piano terra: uffici e servizi avente una superficie netta di 199,94 mq e lorda di 245,40 mq;

Piano primo: sale per uffici, riunioni, archivi e servizi avente una superficie netta di 197,80 mq + 19,95 (balcone) e lorda di 245,40 mq + 19,95 (balcone);

Piano secondo sottotetto: soggiorno, cucina, bagni, camere da letto e terrazzo coperto con tettoia in legno avente una superficie netta di 219,90 mq (di cui 54,30 mq di terrazzo) e lorda di 265,30 mq (di cui 54,30 mq di terrazzo)

La struttura portante è del tipo intelaiato con pilastri e travi in calcestruzzo armato con e solai latero – cementizi.

Gli infissi, gli impianti, gli intonaci e le rifiniture si presentano in ottimo stato di conservazione.

Alle spalle e nella stessa struttura adibita ad uffici e appartamento è confinante un locale ampio destinato a deposito di materiale edile. Ha un'unica altezza e presenta un unico ambiente per il ricovero dei mezzi e per il deposito di materiale edile.

La struttura portante è del tipo intelaiato con pilastri e travi in calcestruzzo armato con e solai latero – cementizi.

Gli infissi, gli impianti, gli intonaci e le rifiniture si presentano in buono stato di conservazione.

Dalla documentazione agli atti del Comune di Lauria, tale fabbricato risulta essere stato oggetto di condono edilizio attraverso il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria del 2003 (03V013 del 04/02/2003).

Allo stato e dal rilievo effettuato l'immobile ha subito delle variazioni interne, soprattutto al piano primo e al piano sottotetto. Il piano primo è stato trasformato

completamente in locali ufficio, servizi e sala riunione mentre il piano sottotetto è stato trasformato da attività commerciale ed alloggio residenziale con camere, cucina e servizi. Inoltre, l'immobile è dotato di ascensore interno non riportato in nessuno degli elaborati grafici ritirati al Comune di Lauria.

Descrizione dei fabbricati

Corpo "B" – Deposito macchine

Sempre alle spalle del deposito materiale, confinante con gli uffici e l'appartamento, è dislocato un ulteriore deposito per il ricovero delle macchine dell'azienda. Il deposito si presenta un unico ambiente.

La struttura portante è del tipo intelaiato con pilastri e travi in c.a. con pareti e copertura inclinata.

Si presenta in ottimo stato di conservazione.

Dalla documentazione agli atti del Comune di Lauria, tale fabbricato risulta essere stato oggetto di condono edilizio attraverso il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria del 2003 (03V013 del 04/02/2003).

La superficie netta è di 140,50 mq e lorda di 142,70 mq.

Descrizione dei fabbricati

Corpo "C" – Punto espositivo e vendita di ferramenta

Tale corpo di fabbrica è suddiviso in due parti. Una prima parte a Nord, sviluppata su due piani, di cui uno fuori terra (attualmente, non utilizzato ma collegato con il piano sottostante con una scala in ferro interna) ed un altro, al piano seminterrato, destinato ad ospitare una esposizione di prodotti per l'edilizia con n. 2 uffici interni. Una seconda parte, invece, esposta a Sud, è anch'essa sviluppata su due piani, di cui uno fuori terra e destinato alla lavorazione del

polistirolo ed un altro piano, seminterrato, destinato alla vendita di ferramenta ed avente un portico per tutta la sua larghezza.

La parte antistante tale fabbricato è formata da un ampio piazzale, dal quale si accede ai piani seminterrati dell'immobile, utile per lo scarico e carico merci ma anche per parcheggio pubblico e privato.

La struttura portante è del tipo intelaiato con pilastri in calcestruzzo armato con solai latero - cementizi. Il piano fuori terra è composta da una struttura in ferro con tamponature in muratura intonacata alle pareti e pannelli metallici in copertura. Gli infissi, gli impianti, gli intonaci e le rifiniture si presentano in buono stato di conservazione

Le superfici netta e lorda è suddivisa come di seguito:

- Piano seminterrato: netta 393,55mq + 65,00 mq (portico) e lorda 448,75 mq + 65,00 (portico);
- Piano terra: netta 405,50 mq e lorda 448,75 mq.

Per tale corpo di fabbrica c'è da far rilevare la presenza di alcune variazioni interne al piano seminterrato e localizzate nella parte di esposizione di materiale ceramico ed uffici. Le variazioni consistono nella realizzazione di due uffici ed un vano wc.

Dalla documentazione agli atti del Comune di Lauria, tale fabbricato risulta essere stato oggetto di condono edilizio attraverso il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria del 2003 (03V013 del 04/02/2003).

Successivamente, in data 14/02/2008, il Comune di Lauria su richiesta del sig. [redacted] (Amministratore unico della [redacted] SRL) rilasciava Permesso di Costruire n. 08Q046 (prat. 11591.07/23) per lavori di ampliamento e di ristrutturazione di tale Corpo insieme al Corpo "E", individuato dal sottoscritto.

Descrizione dei fabbricati

Corpo "D" - Piccolo fabbricato adibito a spogliatoio

All'ingresso del piazzale, sul lato destro, è ubicato un piccolo fabbricato di dimensioni lorde di 5,00 x 2,88 metri. Catastalmente la scheda planimetrica riporta una destinazione d'uso di spogliatoio.

La struttura portante è del tipo intelaiato con pilastri in calcestruzzo armato travi in calcestruzzo armato con solaio latero - cementizio. Il piano è composto da tampegnature in muratura intonacata alle pareti e copertura piana.

Gli infissi, gli impianti, gli intonaci e le rifiniture si presentano in buono stato di conservazione.

Dalla documentazione agli atti del Comune di Lauria, tale fabbricato risulta essere stato oggetto di condono edilizio attraverso il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria del 2003 (03V013 del 04/02/2003).

Le superfici sono: netta 10,80 mq e lorda 14,40 metri.

Descrizione dei fabbricati

Corpo "E" – Deposito materiale edile

In prossimità del piazzale, nella parte sinistra della strada di accesso, è ubicato un deposito ad unico piano fuori terra destinato ad ospitare materiale edile. Il fabbricato è formato da un ambiente molto grande e da un ulteriore deposito di dimensioni nettamente minori e diviso all'interno in ulteriori due ambienti. Il corpo è coperto da solaio piano.

Dalla documentazione agli atti del Comune di Lauria, tale fabbricato risulta essere stato oggetto di condono edilizio attraverso il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria del 2003 (03V013 del 04/02/2003).

Successivamente, in data 14/02/2008, il Comune di Lauria su richiesta del sig. [redacted] amministratore unico della [redacted] (RL) rilasciava Permesso di Costruire n. 08Q046 (prat. 11591.07/23) per lavori di ampliamento e di ristrutturazione di tale Corpo insieme al Corpo "C", individuato dal sottoscritto.

Si presenta in buono stato di conservazione.

Le superfici sono: netta 577,40 mq e lorda 619,13 metri.

Descrizione dei fabbricati

Corpo "F" - Punto espositivo, vendita e deposito

L'immobile destinato a ospitare il deposito, il punto espositivo e la vendita principalmente di prodotti ceramici, è composto da un piano fuori terra destinato a deposito con sovrastante soppalco ed accessibile dal piazzale ed un piano seminterrato accessibile dalla strada in pendenza che conduce all'intera proprietà. La struttura portante è del tipo intelaiato con pilastri e travi in calcestruzzo armato con solai latero - cementizi. Il piano fuori terra è composta da una struttura in ferro con pannelli metalli alle pareti ed alla copertura.

Gli infissi, gli impianti, gli intonaci e le rifiniture si presentano in buono stato di conservazione

Le superfici netta e lorda è suddivisa come di seguito:

- Piano seminterrato: netta 222,00 mq e lorda 249,40 mq;
- Piano terra: netta 237,00 mq e lorda 262,70 mq.
- Piano terra (soppalco): netta 107,00 mq e lorda 119,70 mq.

Dalla documentazione agli atti del Comune di Lauria, tale fabbricato risulta essere stato oggetto di condono edilizio attraverso il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria del 2003 (03V013 del 04/02/2003).

Per tale corpo di fabbrica c'è da far rilevare la presenza di alcune variazioni interne ed esterne al piano seminterrato ed al piano terra. Le variazioni consistono nella realizzazione di due scale, una esterna ed una interna.

Descrizione dei fabbricati

Corpo "G" - Deposito materiale edile

Nella parte più ad est del piazzale è ubicato un deposito ad unico piano fuori terra destinato ad ospitare materiale edile. Il fabbricato è formato da un unico ambiente diviso all'interno da un ulteriore piccolo ambiente accessibile dall'esterno e da due soppalchi metallici che non coprono l'intera superficie.

Dalla documentazione agli atti del Comune di Lauria, tale fabbricato risulta essere stato oggetto di condono edilizio attraverso il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria del 2003 (03V013 del 04/02/2003). Di tale corpo di fabbrica al Comune non sono stati denunciati i due soppalchi all'interno del volume.

Si presenta in cattivo stato di conservazione.

Le superfici netta e lorda è suddivisa come di seguito:

- Piano terra: netta 175,80 mq e lorda 189,55 mq.
- Piano primo (soppalco): netta 117,50 mq e lorda 174,25 mq.

Descrizione dei fabbricati

Corpo "H" – Piccolo deposito

Ad est del piazzale, accanto alle tettoie metalliche che di seguito si descrivono, dal sopralluogo effettuato e dai rilievi è emerso un piccolo fabbricato con struttura metallica alle pareti e al tetto.

Si presenta in cattivo stato di conservazione.

Le superfici sono: netta 4,00 mq e lorda 4,90 metri.

Dalle ricerche effettuate presso l'Area Tecnica del Comune di Lauria è emerso che il deposito non è stato mai denunciato. Tale deposito dovrà essere oggetto di demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi.

Descrizione dei fabbricati

Corpo "I" – Tettoia metallica

A sud del piazzale, tra il corpo "H" ed il corpo "B", dal sopralluogo effettuato e dai rilievi è emersa una tettoia in metallo, aperta su tre lati e chiusa a sud con pannelli metallici. Tale tettoia ospita un Silos e diversi macchinari. Dalle ricerche effettuate presso l'Area Tecnica del Comune di Lauria è emerso che la tettoia non è stata mai denunciata e, pertanto, illegittima. Tale tettoia dovrà essere oggetto di demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi.

Si presenta in cattivo stato di conservazione.

Le superfici sono: netta 147,60 mq e lorda 147,60 metri.

Descrizione dei fabbricati

Corpo "L" – Tettoia metallica

A sud del piazzale, tra il corpo "H" ed il corpo "B", dal sopralluogo effettuato e dai rilievi è emersa una seconda tettoia in metallo, aperta su tre lati e chiusa a sud con pannelli metallici. Tale tettoia ospita diversi macchinari. Dalle ricerche effettuate presso l'Area Tecnica del Comune di Lauria è emerso che la tettoia non è stata mai denunciata e, pertanto, illegittima. Tale tettoia dovrà essere oggetto di demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi.

Si presenta in cattivo stato di conservazione.

Le superfici sono: netta 39,60 mq e lorda 40,80 metri.

Descrizione dei fabbricati

Corpo "M" – Buca di forma rettangolare per alloggiamento bilancia per la pesatura dei camion per trasporto materiale

Tra le strutture esistenti è presente nel piazzale anche una pesa metallica per il peso di mezzi di arrivo e di partenza dalla ditta. Dalle ricerche effettuate presso

l'Area Tecnica del Comune di Lauria è emerso che la pesa non è stata mai denunciata e, pertanto, è illegittima.

Descrizione delle altre aree in contrada Arena Bianca

Oltre alle aree comprendenti i corpi di fabbrica su descritti, la proprietà è formata anche da alcuni appezzamenti di terreno, ubicati in loc.tà Arena Bianca e Piscitella, che di seguito si descrivono.

- Terreno agricolo di tipo seminativo di classe 3 ed avente una superficie di 505,00 Mq (Foglio n. 64 part.IIIa n. 872);
- Terreno agricolo di tipo seminativo di classe 3 ed avente una superficie di 1415,00 Mq (Foglio n. 64 part.IIIa n. 1020);
- Terreno agricolo di tipo seminativo di classe 3 ed avente una superficie di 3242,00 Mq (Foglio n. 64 part.IIIa n. 1022).

Descrizione delle altre aree in contrada Piscitella

Nel compendio immobiliare della ditta [REDACTED] sono compresi anche i seguenti terreni, la proprietà è, infatti, formata anche da alcuni appezzamenti di terreno che di seguito si descrivono.

- Terreno agricolo di tipo pascolo arborato di classe 4 ed avente una superficie di 655,00 Mq (Foglio n. 52 part.IIIa n. 80);
- Terreno agricolo di tipo bosco alto di classe 2 ed avente una superficie di 25727,00 Mq (Foglio n. 52 part.IIIa n. 102);
- Terreno agricolo di tipo pascolo arborato di classe 4 ed avente una superficie di 500,00 Mq (Foglio n. 52 part.IIIa n. 103).



Figura 4-Strada catastale - FOGLIO N. 52 PART.LLE NN. 80 E 103



Figura 5-Stralcio catastale - FOGLIO N. 52 PART.LLA N. 102

Destinazione d'uso del territorio

Nel vigente Piano Regolatore Generale, i beni ubicati alla contrada Arena Bianca rientrano nella zona "L3" Aree per insediamenti artigianali e nel Piano stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico.

Mentre i beni ubicati alla loc.tà Piscitella rientrano nella zona "E1" verde agricolo, nel vincolo Paesaggistico-ambientale (ai sensi del D.lgs. 42/2004) e nel Piano stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico.

Ai sensi dell'art. 35 delle vigenti N.T. del P.R.G. comunale, nelle aree "E1" è permesso la realizzazione di attività artigianali in deroga ai piani vigenti con un indice di fabbricabilità pari a 1 mc/mq del lotto di terreno.

STATO DI POSSESSO DEI BENI, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE SONO OCCUPATI.

Dalla consultazione del Sistema Territoriale – Agenzia delle Entrate/Territorio è stato possibile rilevare che le aree ubicate in località Arena Bianca, come sopra individuate catastalmente, attualmente sono intestate al sig. [REDACTED], nato a Polla (Sa) [REDACTED] / [REDACTED], a seguito atto pubblico a rogito Notaio [REDACTED] Nicola del 05/04/2013 con il quale veniva effettuata una sostituzione di TRUSTEE n. 5358.1/2013 a suo favore.

Mentre, le aree ubicate in località Piscitella, come sopra individuate catastalmente, attualmente sono intestate alla ditta [REDACTED] per il diritto di usufrutto e ai sigg. [REDACTED], nata a LAURIA il [REDACTED] / 07/1939 per i beni individuati alle part.lla nn. 80 e 102 e ai sigg. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] / 03/1901 e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] / 03/1901 per il bene identificato alla part.lla n. 103.

In merito alla proprietà/possesso delle aree si precisa, inoltre, che i beni ubicati alla contrada Arena Bianca e identificati alle part.lla nn. 986 – 987 – 988 – 989 – 990 – 968 derivano da:

- atto pubblico del 15/07/2004 rep. 102004/25213 (Notaio Papi Marco), registrato alla Conservatoria RR. II. di Potenza, in cui [REDACTED], nata a [REDACTED] / [REDACTED] (nata a Lauria [REDACTED]) il [REDACTED] / [REDACTED] cedevano i beni suddetti alla [REDACTED] - Banca per il

leasing delle banche di credito /casse rurali e artigiane SPA, con sede in Roma;

- atto pubblico del 31/07/2007 rep. 82012/14803, registrato alla Conservatoria RR. II. di Potenza (Notaio Di Lizia Antonia) leasing - Banca per il leasing delle banche di credito /casse rurali e artigiane SPA, con sede in Roma, cedeva i beni suddetti alla Società [redacted] con sede in Lauria (Pz) cod. fiscale 01239530767,

Mentre, per i beni identificati alle part.lla nn. 872, 1020 e 1022 del foglio di mappa n. 64 lo stato di possesso/proprietà derivano da:

- atto pubblico del 06/08/1969, registrato alla Conservatoria RR. II. di Potenza, i sigg. Bar [redacted] e [redacted] cedevano i suddetti beni al sig. Spagnuolo [redacted], nato a Lauria (Pz) il 15/12/1928;
- atto pubblico del 01/10/1979, registrato alla Conservatoria RR. II. di Potenza, il sig. [redacted] cedeva i suddetti beni al sig. [redacted] e Francesco [redacted] nato il 27/11/1972 e [redacted] nata a Lauria il [redacted];
- atto pubblico del 14/2002, registrato alla Conservatoria RR. II. di Potenza, [redacted] Nicola cedeva la propria quota dei suddetti beni alla sig.ra [redacted] Francesca, nata a Polla (Sa) il [redacted];
- atto pubblico del 12/02/2008, registrato alla Conservatoria RR. II. di Potenza, la sig.ra [redacted] nata a Polla (Sa) il [redacted] cedeva alla ditta [redacted] R.L. con sede in [redacted].

Per il bene identificato alla part.lla n. 80 del foglio di mappa n. 52 lo stato di possesso/proprietà derivano da:

- atto pubblico del 25/05/1989, registrato alla Conservatoria RR. II. di Potenza, la sig.ra [redacted] cedeva il bene suddetto alla sig.ra [redacted] nata a Lauria il [redacted];
- atto pubblico del 31/01/2008, registrato alla Conservatoria RR. II. di Potenza, la sig.ra sig.ra [redacted] nata a Lauria il [redacted]

cedeva il diritto di usufrutto del bene suddetto alla Società [redacted] L.,
con sede in Lauria (Pz) cod. fiscale [redacted] 67.

Per il bene identificato alla part.lla n. 102 del foglio di mappa n. 52 lo stato di
possesso/proprietà derivano da:

- atto pubblico del 16/12/1968, registrato alla Conservatoria RR. II. di
Potenza, la sig.ra [redacted] cedeva il bene suddetto alla sig.ra
[redacted] nata a Lauria il 20/07/1914;
- atto pubblico del 31/01/2008, registrato alla Conservatoria RR. II. di
Potenza, la sig.ra sig.ra [redacted] a Lauria il 20/07/1914
cedeva il diritto di usufrutto del bene suddetto alla Società [redacted] L.,
con sede in Lauria (Pz) cod. fiscale 011111167.

Per il bene identificato alla part.lla n. 103 del foglio di mappa n. 52 lo stato di
possesso/proprietà derivano da:

- atto pubblico del 16/12/1968, registrato alla Conservatoria RR. II. di
Potenza, la sig.ra [redacted] cedeva il bene suddetto alla sig.ra
[redacted] nata a Lauria il 20/07/1914;
- atto pubblico del 31/01/2008, registrato alla Conservatoria RR. II. di
Potenza, la sig.ra sig.ra [redacted] a Lauria il 20/07/1914
cedeva il diritto di usufrutto del bene suddetto alla Società [redacted] L.,
con sede in Lauria (Pz) cod. fiscale 011111167.

I BENI RISULTANO NON OCCUPATI

**ESISTENZA O MENO DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA
CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI
SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO
CARATTERE STORICO - ARTISTICO, O VERO DI NATURA PAESAGGISTICA E SIMILI.**

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOINBILI ALL'ACQUIRENTE.

Nel vigente Piano Regolatore Generale, i beni ubicati alla contrada Arena Bianca rientrano nel Piano stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico.

Mentre i beni ubicati alla loc.tà Piscitella rientrano nel vincolo Paesaggistico-ambientale [ai sensi del D.lgs. 42/2004] e nel Piano stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO; IN PARTICOLARE SI INDICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO RISULTANTE DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 30 DEL T.U. DI CUI AL D.P.R. 6.6.01 N. 380, NONCHE' LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 46 DI DETTO T.U. E DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 28.2.85 N. 47, E SUCC. MOD.; IN CASO DI INSUFFICIENZA DI TALI NOTIZIE, TALE DA DETERMINARE LA NULLITA' DI CUI ALL'ART. 46, COMMA 1, DEL CITATO T.U., OMMERO DI CUI ALL'ART. 40, CO. 2, DELLA CITATA L. 47/85, FACCA DI TANTO L'ESPERTO MENZIONE NEL RIEPILOGO, CON AVVERTENZA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRA', RICORRENDONE I PRESUPPOSTI, AVVALERSI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 46, CO. 5, DEL CITATO T.U. E DI CUI ALL'ART. 40, CO. 6, DELLA CITATA L. 47/85.

Come già accennato innanzi, con certificato di destinazione urbanistica prot. 18643del 12/10/2018, il Responsabile U.T.C. del Comune di Lauria, certificava che le aree costituenti beni della [REDACTED], meglio distinte catastalmente come già prima riportato, ricadono in Zona E1 - verde agricolo per i beni ubicati alla loc.tà Piscitella ed in Zona L3 - Aree per insediamenti agrituristici per i beni ubicati alla contrada Arena Bianca, del vigente Piano Regolatore Generale.

Riguardo alle opere realizzate sulle aree individuate ai beni ubicati in contrada Arena Bianca, si precisa che le stesse sono state autorizzate come di seguito riportato:

- parte realizzati prima dell'1/9/1967 ed in parte oggetto di condono edilizio attraverso il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria del 2003 (03V013 del 04/02/2003).
- Successivamente, in data 14/02/2008, il Comune di Lauria su richiesta del sig. [redacted] (Amministratore unico della [redacted]) rilasciava Permesso di Costruire n. 08Q046 (prat. 11591.07, L3) per lavori di ampliamento e di ristrutturazione di due dei fabbricati suelencati, fabbricati individuati dal sottoscritto nei Corpi "C" ed "E".

Come meglio descritto per i singoli corpi di fabbrica, si precisa che alcuni di essi, quali le tettoie corpi "I" e "L" ed il corpo in lamiera corpo "H", risultano illegittimi e totalmente in difformità dai provvedimenti autorizzativi suelencati. Pertanto, per essi, secondo gli indirizzi del P.R.G. vigente (Zona L3-insediamenti agrituristici), tali abusi non sono condonabili e andrebbero demoliti per ripristinare lo stato dei luoghi.

Mentre, per il corpo "A" destinato ad uffici, i piani primo e sottotetto, difformi rispetto alla C.E. in Sanatoria del 2003 è possibile sanarli con richiesta di ulteriore Permesso di Costruire in Sanatoria attraverso il pagamento dell'oblazione e degli oneri urbanistici.

Anche per il corpo "C" destinato a esposizione dei prodotti ceramici, difforme per la realizzazione di due uffici al piano seminterrato ed un wc, può essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria attraverso il pagamento dell'oblazione e degli oneri urbanistici.

E' importante far notare che così come riportato nel CDU (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Lauria, i fabbricati in loc.tà Arena Bianca, si trovano in Zona "L3" del vigente piano urbanistico e, che in tale zona, è possibile la realizzazione di sole strutture agrituristiche. Pertanto, la legittimità dei

fabbricati insistenti in tale zona e condonati perché rientranti, alla data del 04/02/2003 del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03VD13, in zona "E1" verde agricolo, risulterebbe in contraddizione con la zona urbanistica dichiarata nel CDU.

VALORE DI STIMA CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCONTRO (QUALI BORSINI IMMOBILIARI, PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI, COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON ANALOGHE CARATTERISTICHE) ED ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIU' VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI.

Criterio di stima

La determinazione del più probabile valore da attribuire alle aree in parola passa per alcune considerazioni operative: si tratta di beni ubicati due aree distinte ed identificate ai fogli di mappa catastale n. 52 e 64, come meglio su descritti.

Come detto in precedenza, i fabbricati ubicati alla loc.tà Arena Bianca ed identificati al fogli di mappa catastale n. 64, pur essendo stati condonati nel 2003 come immobili commerciali ed ubicati nella zona "E1" del PRG che permetterebbe anche la realizzazione di capannoni ad uso artigianale (ai sensi dell'art. 35 delle NTA), dal CDU ufficiale rilasciato dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Lauria, risultano siti, invece, nella zona "L3" del vigente piano urbanistico e, pertanto, verranno stimati con quest'ultima destinazione urbanistica. Anche i terreni ubicati nella medesima area saranno stimati in ambito agricolo e secondo la loro tipologia culturale ufficiale.

Pertanto, per determinare quello che potrebbe essere il più probabile valore delle aree si procederà a valutare come unico Lotto l'area con i beni ubicati alla contrada Arena Bianca e identificati al foglio di mappa n. 64 part.lle nn. 986 - 987 - 988 - 989 - 990 - 968 - 872 - 1020 - 1022 e come secondo Lotto i tre terreni ubicati alla loc.tà Piscitella ed identificati al foglio n. 52 part.lle nn. 80 - 102 - 103.

Criterio per la stima dell'usufrutto.

Per i beni ubicati alla loc.tà Piscitella e facenti parte del Lotto n. 2 sarà stimato solo il diritto di usufrutto.

Il calcolo viene effettuato attraverso la seguente formula:

$$Vdu = Ru \times (qn-1)/(r \times qn)$$

Ru = reddito dell'usufruttuario

n = residua durata in anni
dell'usufrutto

r = saggio di sconto

ed il criterio di valutazione non è quello del valore di mercato ma, quello della capitalizzazione. La grandezza r corrisponde, pertanto, al tasso di sconto pertinente a un flusso reale di redditi attribuibili all'immobile. Quindi, al valore di stima della nuda proprietà dei beni gravati da usufrutto (Vnp) dovranno essere tolte le spese che il nudo proprietario dovrà sostenere durante l'usufrutto, scontate al momento della stima.

Il reddito dell'usufruttuario (Ru) è ottenuto dalla differenza tra il reddito lordo totale e le spese a suo carico:

$$Ru = Rlt - (Tr + Amn + Svz + Sf/In + I)$$

Tale valore può essere ricavato sinteticamente applicando aliquote tabellari che corrispondono a:

Tipo di spesa	% sul canone annuo di locazione
Tributi [art. 1008 c.c.]	25-40
Amministrazione e servizi [art. 1004 c.c.]	3-5
Sfitto e inesigibilità	1-3
Interessi	0,5-2
Totale	29,5-50

Si ricorda che l'usufrutto costituito a favore di una persona giuridica non può durare più di trenta anni.

Da gli anni residui del diritto di usufrutto si ricava un coefficiente di 2,46.

Determinazione del saggio di capitalizzazione (r)

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto. E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di reale mercato, sia stato individuato, soprattutto, attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo. Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indica, chiaramente, un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,0 % ed il 6,0 % sul canone lordo; nel caso specifico, per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto di partenza può essere compreso tra il 3,3% ed il 4,0%. Come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a

quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio. Nella fattispecie si reputa significativo far rilevare che l'ubicazione (area rurale collinare) determina per il bene in esame condizioni di scarso apprezzamento e scarsa concorrenzialità sul mercato locativo. Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio netto di partenza nel valore del 3%. Al saggio medio netto del 3% si apporteranno dei correttivi che tengano conto di diversi fattori e precisamente:

Influenze incrementali del saggio

<i>Ubicazione terreni</i>	+ 0,1%
<i>Particolari caratteristiche estrinseche negative</i>	+ 0,2%
<i>Difficoltà di locazione</i>	+ 0,1%
<i>Area vincolata</i>	+ 0,1%
<i>Terreni incolti</i>	+ 0,1%

Influenze decrementali del saggio

<i>Lontananza dalle aree più importanti</i>	- 0,3%
<i>Ubicazione collinare</i>	- 0,5%
<i>Possibile destinazione ad usi commerciali</i>	- 0,7%
<i>Totale</i>	- 0,9%

Tasso ragguagliato = 3% - 0,9% = 2,1%

STIMA

Per il **Lotto n. 1** comprendente i beni ubicati alla contrada Arena Bianca e identificati al foglio di mappa n. 64 part.lle nn. 986 - 987 - 988 - 989 - 990 - 988 - 872 - 1020 - 1022 si definisce il più probabile valore tenendo conto di parametri oggettivi quali la tipologia, l'ubicazione, i collegamenti, il grado di manutenzione, lo stato di occupazione e tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, si è giunti alla individuazione del valore finale determinato per mq di superficie commerciale.

Tra le fonti utilizzate per la formazione del prezzo di stima al mq di superficie commerciale, oltre alla propria esperienza professionale, sono stati utilizzati gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali del Comune di Lauria e relativi al secondo semestre dell'anno 2017. Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disaggregati e, successivamente, suddividere gli stessi per "punti di merito".

Quindi, apportati gli adeguati correttivi, considerato il grado di appetibilità dell'immobile, si ritiene che debba essere attribuito il seguente valore:

- Qualità ambientale;
- Tipologia di coltura;
- Prossimità ai parcheggi pubblici;
- Prossimità al verde;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;
- Prossimità ai mezzi pubblici;
- Tipologia;
- Qualità;
- Vetustà;
- Tipologia strutturale;

- Taglio;
- Qualità delle Facciate;
- Vani;
- Parcheggio esclusivo;
- Affaccio;
- Panoramicità;
- Luminosità;
- Qualità distributiva;
- Coefficiente di piano
- Pavimento
- Rivestimento
- Pareti e soffitto;
- Infissi esterni;
- Infissi interni;
- Servizi igienici;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;
- **Fabbricati da demolire;**
- **Sanatoria edilizia;**
- **Correzione catastale;**
- **Agibilità.**

Mentre, per la determinazione del costo della pesa a ponte per camion, si procederà attraverso la ricerca di pese simili nelle compravendite dell'uso tramite portali internet. Per il SILOS, TRAMOGGIA E ARGANO ELETTRICO la stima sarà ricavata dal Prezziario di massima della Provincia di Milano.

Infine, per i terreni, identificati alle part.lle nn. 872-1020-1022, per la determinazione della stima si procederà attraverso la consultazione dei VAM (Valori Agricoli Medi) della Regione Basilicata, per zona e per tipologia di coltura.

Per il **Lotta n. 2** e comprendente i beni ubicati alla località Piscitella e al foglio n. 52 part.lla nn. 80 - 102 - 103, essendo dei terreni non trasformati e rientranti nelle aree agricole del vigente Piano urbanistico del Comune di Lauria, si definisce il più probabile valore di ciascuno di essi attraverso il valore fondiario medio definito dalla Provincia Potenza per l'anno 2017, opportunamente incrementato per tenere conto delle caratteristiche dei suoli.

Il valore fondiario medio, definito dalla Commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni della Regione Basilicata - Provincia di Potenza, riferito al Comune di Lauria (Regione Agraria n. 7) per l'anno 2016 e valevoli per l'anno 2017, è riportato nella seguente tabella.

La possibilità di poter realizzare capannoni da destinare ad attività artigianali fa sì che tali terreni sono di per sé edificabili e, quindi, il valore unitario prima trovato è, mediamente, almeno 10 volte minore di quello usualmente riscontrabile per terreni di analoghe caratteristiche (Zone PIP) e andrà, pertanto, adeguato.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEI TERRENI UBICATI ALLA LOC.TA' ARENA BIANCA

Data la qualità dei terreni presenti in zona e delle colture praticate in prevalenza si può considerare il seminato come "asciutto".

Per definire un valore unitario di riferimento si procede, comunque, al calcolo della media tra i valori attribuiti alle tipologie di terreno prima detto ricavando un valore unitario pari a 5.676 €/Ha ovvero 0,57 €/mq.

Lotto	Contrada	Identificazione catastale	Superficie (mq)	Val. Unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
1	Arena Bianca	Foglio n. 64 part.III n. 872	505	0,57	287,85
1	Arena Bianca	Foglio n. 64 part.III n. 1020	1415	0,57	806,55
1	Arena Bianca	Foglio n. 64 part.III n. 1022	3242	0,57	1847,94
TOTALE 2.943,00 [arrotondata]					

Stime dei singoli fabbricati

Prima di procedere alla valutazione vera e propria bisogna valutare la cosiddetta "superficie commerciale" dell'edificio ovvero percentuali applicate ai dati metrici ricavati dal rilievo e desunti dalle norme UNI 15733:2011.

Dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si deduce che per uffici siti in Lauria in zona non centrale i valori di mercato a cui fare riferimento, mediamente, vanno da un minimo di 530 a un massimo di 630 €/mq per i fabbricati a destinazione commerciale mentre, per i locali deposito/magazzini il valore oscilla da un minimo di € 160 ad un massimo di € 220 €/mq.

CORPO "A"

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 630,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale [quantificabile in 745,00 mq comprensivi dei 26,00 mq di balcone, terrazzo e quota parte di area scoperta] e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 390,00/mq circa.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO							
Piano con ascensore	Primo: 0,90					PCA	0,900 x
Piano senza ascensore	Secondo: 0,90					PSA	0,900 x
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00					ORI	1,000 x
Esposizione	Su più lati: 1,05					ESP	1,050 x
Affaccio	Su corte interna: 0,80					AFF	0,800 x
Taglio	> mq 200: 0,95					TAG	0,950 x
Balconi	Con terrazzo: 1,10					BAL	1,100 x
Distribuzione	Normale: 1,00					DIS	1,000 x
Luminosità	Normale: 1,00					LUM	1,000 x
Vetustà	15	anni	VET inserito			VET	0,900 x
Finitura	Ordinaria: 1,00					FIN	1,000 x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	~	+ stabile	Normale: 1,00		MAN	1,000 x
Riscaldamento	Autonomo: 1,05					RIS	1,050 x
Efficienza energetica	Nella media: 1,00					EFF	1,000 x
Locazione	Libero: 1,00					LOC	1,000 x
Stabile	Nella media della zona: 1,00					STA	1,000 x
Parcheggio	Più facile: 1,10					PAR	1,100 x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00					TRAS	1,000 x
Traffico	Via silenziosa: 1,05					TRAF	1,050 x
Zona	Nella media della zona: 1,00					ZON	1,000 x
Produttività						PROD	x
Altro	Abusi da sanare					ALT	0,800 =

Quindi, la stima per tale corpo è di **Euro 290.500,00** [euro DUECENTONOVANTAMILA/00], per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

CORPO "B"

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 630,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale (quantificabile in 161,00 mq comprensivi di quota parte di area scoperta) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 495,00/mq circa.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO									
Piano con ascensore					PCA			x	
Piano senza ascensore					PSA			x	
Orientamento	Nord/Est Nord/Ovest: 0,90				ORI	0,900		x	
Esposizione	Su più lati: 1,05				ESP	1,050		x	
Affaccio	Su corte interna: 0,80				AFF	0,800		x	
Taglio	mq 70 + mq 100: 1,00				TAG	1,000		x	
Balconi					BAL			x	
Distribuzione	Normale: 1,00				DIS	1,000		x	
Luminosità	Normale: 1,00				LUM	1,000		x	
Vetustà	15	anni	VET inserito		VET	0,900		x	
Finitura	Ordinaria: 1,00				FIN	1,000		x	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00		+ stabile	Normale: 1,00	MAN	1,000		x	
Riscaldamento					RIS			x	
Efficienza energetica	Nella media: 1,00				EFF	1,000		x	
Locazione	Libero: 1,00				LOC	1,000		x	
Stabile	Nella media della zona: 1,00				STA	1,000		x	
Parcheggio	Più facile: 1,10				PAR	1,100		x	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00				TRAS	1,000		x	
Traffico	Via silenziosa: 1,05				TRAF	1,050		x	
Zona	Nella media della zona: 1,00				ZON	1,000		x	
Produttività					PROD			x	
Altro					ALT			=	

Quindi, la stima per tale corpo è di **Euro 79.700,00** (euro SETTANTANOVEMILASETTECENTO/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

CORPO "C"

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 630,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale [quantificabile in 938,00 mq comprensivi dei 22,75 mq di portico e quota parte di area scoperta] e dei coefficienti applicati e degli oneri per la richiesta

di sanatoria delle opere in difformità il **valore di stima al mq da applicare è di € 340,00/mq circa.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEI VALORI DI RIFERIMENTO									
Piano con ascensore						PCA		X	
Piano senza ascensore	Primo: 0,90					PSA	0,900	X	
Orientamento	Nord/Est Nord/Ovest: 0,90					ORI	0,900	X	
Esposizione	Su due lati: 1,00					ESP	1,000	X	
Affaccio	Su corte interna: 0,80					AFF	0,800	X	
Taglio	> mq 200: 0,95					TAG	0,950	X	
Balconi						BAL		X	
Distribuzione	Normale: 1,00					DIS	1,000	X	
Luminosità	Normale: 1,00					LUM	1,000	X	
Vetustà	15	anni	VET inserito			VET	0,900	X	
Finitura	Ordinaria: 1,00					FIN	1,000	X	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00		+ stabile	Normale: 1,00		MAN	1,000	X	
Riscaldamento	Autonomo: 1,05					RIS	1,050	X	
Efficienza energetica	Nella media: 1,00					EFF	1,000	X	
Locazione	Libero: 1,00					LOC	1,000	X	
Stabile	Nella media della zona: 1,00					STA	1,000	X	
Parcheggio	Più facile: 1,10					PAR	1,100	X	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00					TRAS	1,000	X	
Traffico	Via silenziosa: 1,05					TRAF	1,050	X	
Zona	Nella media della zona: 1,00					ZON	1,000	X	
Produttività						PROD		X	
Altro	Abusi da sanare					ALT	0,800	=	

Quindi, la stima per tale corpo è di **Euro 319.000,00** (euro TRECENTODICIANNOVEMILA/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

CORPO "D"

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 630,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale (quantificabile in 33,00 mq comprensivi di quota parte di area

scoperta] e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 545,00/mq circa.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO							
Piano con ascensore					PCA		X
Piano senza ascensore					PSA		X
Orientamento	Sud/Est	Est	Sud: 1,00		ORI	1,000	X
Esposizione	Su più lati		1,05		ESP	1,050	X
Affaccio	Su corte interna		0,80		AFF	0,800	X
Taglio	< mq 70		1,10		TAG	1,100	X
Balconi					BAL		X
Distribuzione	Normale		1,00		DIS	1,000	X
Luminosità	Normale		1,00		LUM	1,000	X
Vetustà	15	anni	VET inserito		VET	0,900	X
Finitura	Ordinaria		1,00		FIN	1,000	X
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00		+ stabile	Normale: 1,00	MAN	1,000	X
Riscaldamento	Senza		0,90		RIS	0,900	X
Efficienza energetica	Nella media		1,00		EFF	1,000	X
Locazione	Libero		1,00		LOC	1,000	X
Stabile	Nella media della zona		1,00		STA	1,000	X
Parcheggio	Più facile		1,10		PAR	1,100	X
Trasporti	Nella media della zona		1,00		TRAS	1,000	X
Traffico	Via silenziosa		1,05		TRAF	1,050	X
Zona	Nella media della zona		1,00		ZON	1,000	X
Produttività					PROD		X
Allro					ALT		-

Quindi, la stima per tale corpo è di **Euro 18.000,00** (euro DICHIOTOMILA/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

CORPO "E"

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 630,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale (quantificabile in 637,00 mq comprensivi di quota parte di area

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEI VALORI DI RIFERIMENTO					
Piano con ascensore				PCA	X
Piano senza ascensore				PSA	X
Orientamento	Sud/Ovest	Ovest: 0,95		ORI	0,950 X
Esposizione	Su un lato	0,95		ESP	0,950 X
Affaccio	Su corte interna	0,80		AFF	0,800 X
Taglio	> mq 200	0,95		TAG	0,950 X
Balconi				BAL	X
Distribuzione	Normale	1,00		DIS	1,000 X
Luminosità	Normale	1,00		LUM	1,000 X
Vetustà	15	anni	VET inserito	VET	0,900 X
Finitura	Rustica	0,80		FIN	0,800 X
Manutenzione: immobile	Mediocre	0,85	+ stabile	Mediocre	0,95 X
Riscaldamento	Senza	0,90		RIS	0,900 X
Efficienza energetica	Sotto la media	0,975		EFF	0,975 X
Locazione	Libero	1,00		LOC	1,000 X
Stabile	Peggior della media della zona	0,95		STA	0,950 X
Parcheggio	Più facile	1,10		PAR	1,100 X
Trasporti	Nella media della zona	1,00		TRAS	1,000 X
Traffico	Via silenziosa	1,05		TRAF	1,050 X
Zona	Nella media della zona	1,00		ZON	1,000 X
Produttività				PROD	X
Altro				ALT	-

Per tale bene è confermato il valore di stima.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

arch. Maurizio Cocilova

scoperta] e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 340,00/mq circa.**

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO									
Piano con ascensore					PCA			X	
Piano senza ascensore					PSA			X	
Orientamento	Nord: 0,85				ORI	0,850		X	
Esposizione	Su due lati: 1,00				ESP	1,000		X	
Affaccio	Su corte interna: 0,80				AFF	0,800		X	
Taglio	> mq 200: 0,95				TAG	0,950		X	
Balconi					BAL			X	
Distribuzione	Normale: 1,00				DIS	1,000		X	
Luminosità	Normale: 1,00				LUM	1,000		X	
Vetustà	15	anni	VET inserito		VET	0,900		X	
Finitura	Ordinaria: 1,00				FIN	1,000		X	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00		+ stabile	Normale: 1,00	MAN	1,000		X	
Riscaldamento	Autonomo: 1,05				RIS	1,050		X	
Efficienza energetica	Nella media: 1,00				EFF	1,000		X	
Locazione	Libero: 1,00				LOC	1,000		X	
Stabile	Peggior della media della zona: 0,95				STA	0,950		X	
Parcheggio	Più facile: 1,10				PAR	1,100		X	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00				TRAS	1,000		X	
Traffico	Via silenziosa: 1,05				TRAF	1,050		X	
Zona	Nella media della zona: 1,00				ZON	1,000		X	
Produttività					PROD			X	
Altro	Abusi da sanare				ALT	0,800		=	

Quindi, la stima per tale corpo è di **Euro 221.000,00** (euro DUECENTOVENTUNOMILA/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

CORPO "G"

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 630,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale (quantificabile in 380,00 mq comprensivi di quota parte di area

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO						
Piano con ascensore					PCA	x
Piano senza ascensore					PSA	x
Orientamento	Nord/Est Nord/Ovest: 0,90				ORI	0,900 x
Esposizione	Su più lati: 1,05				ESP	1,050 x
Affaccio	Su corte interna: 0,80				AFF	0,800 x
Taglio	> mq 200: 0,95				TAG	0,950 x
Balconi					BAL	x
Distribuzione	Normale: 1,00				DIS	1,000 x
Luminosità	Poco luminoso: 0,95				LUM	0,950 x
Vetustà	15	anni	VET inserito		VET	0,900 x
Finitura	Rustica: 0,80				FIN	0,800 x
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85		+ stabile	Mediocre: 0,95	MAN	0,800 x
Riscaldamento					RIS	x
Efficienza energetica	Sotto la media: 0,975				EFF	0,975 x
Locazione	Libero: 1,00				LOC	1,000 x
Stabile	Economico: 0,95				STA	0,950 x
Parcheggio	Più facile: 1,10				PAR	1,100 x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00				TRAS	1,000 x
Traffico	Via silenziosa: 1,05				TRAF	1,050 x
Zona	Nella media della zona: 1,00				ZON	1,000 x
Produttività					PROD	x
Altro	Abusi da sanare				ALT	0,800 =

Per tale bene è confermato il valore di stima.

in totale difformità e sog

ASTE
arch. Maurizio Cocilova
GIUDIZIARIE.it

CORPO "I"

Non si perviene ad una stima di tale bene in quanto in totale difformità e soggetto a futura demolizione.

CORPO "L"

Non si perviene ad una stima di tale bene in quanto in totale difformità e soggetto a futura demolizione.

CORPO "M"

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per attrezzature simili il **valore di stima è di € 7.000,00** (euro SETTEMILA/00)

Per tale bene è confermato il valore di stima

SILOS, TRAMOGGIA E ARGANO ELETTRICO

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per SILOS con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 90,00 al metro cubo e tenuto conto delle considerazioni, della volumetria (quantificabile in 25,00 mc circa) **il valore di stima al mc da applicare è di € 80,00/mq circa.**

Quindi, la stima per tale corpo è di **Euro 2.000,00** (euro DUEMILADUECENTOCINQUANTA/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

LOTTO n. 1, formato dai beni identificati al foglio di mappa n. 64 part. IIe nn. 986 - 987 - 988 - 989 - 990 - 968 - 872 - 1020 - 1022 e formanti terreni agricoli con corpi di fabbrica già esistenti, dei quali alcuni da demolire, ha un valore di stima

complessivo di € 1.181.000,00 [UNMILIONECENTOTTANTUNOMILA/00]
arrotondato

STIMA DEI TERRENI UBICATI ALLA LOC.TA' PISCITELLA

Lotto	Contrada	Identificazione catastale	Superficie (mq)	Coeff. multipl.	Val. Unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
2	Piscitella	Foglio n. 52 part.IIIa n. 80	655	10	0,33	2.161,50
2	Piscitella	Foglio n. 52 part.IIIa n. 102	25727	10	0,44	113.198,80
2	Piscitella	Foglio n. 52 part.IIIa n. 103	500	10	0,33	1650,00
TOTALE						117.000,00 (arrotondata)

LOTTO N. 2

DIRITTO DI USUFRUTTO SU APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO SITI IN LAURIA (PZ) ALLA C/DA PISCITELLA, identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 52 part.IIIa nn. 80 - 102 - 103. (diritto di usufrutto) identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 52 part.IIIa nn. 80 - 102 - 103.

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per i terreni agricoli i valori al metro quadrato derivanti dalla tabella dei VAM per la Provincia di Potenza e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto [quantificabili in **MQ 26.882,00**] e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare da € 0,33 ad € 0,44/mq circa moltiplicato per 10 per le motivazioni suddette.**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro **117.000,00** (euro CENTODICIASSETTEMILA/00), per arrotondamento.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

Stima dell'usufrutto

$$Vdu = Ru \times (qn-1)/(r \times qn)$$

1. per il Ru [reddito dell'usufrutto] si applica la percentuale del 30%;
2. per gli anni residui di vita si applica il valore di 4,87;
3. per tasso di capitalizzazione si applica il 2,1%.

Pertanto, la stima dell'usufrutto per tale bene è la seguente:

$$Vdu = € 117.000,00 \times 2,1\% \times 4,87 = € 11.965,00$$

Spese a carico dell'acquirente

Il nuovo acquirente dovrà farsi carico delle spese necessarie alla demolizione delle tettoie difformi, della sanatoria delle opere parzialmente difformi riscontrate in alcuni fabbricati e all'aggiornamento delle planimetrie catastali, ovvero di tutti gli atti ed operazioni a queste connesse, che possono stimarsi, presuntivamente, in € 15.000,00. Tale somma è stata conteggiata nella stima finale su descritta per singoli lotti e che di seguito, nelle conclusioni, si riporta in una tabella riepilogativa.

Conclusioni

Nella presente relazione sono stati stimati i più probabili valori che possono essere attribuiti agli immobili ed ai terreni siti nel Comune di Lauria (Pz) in località Arena Bianca e Piscitella. Si è scelto, in particolare, di considerare i beni ricadenti in località Arena Bianca come Lotto n. 1 ed un secondo Lotto formato dai singoli terreni ricadenti in località Piscitella.

Riepilogo LOTTI

LOTTO	DESCRIZIONE	STIMA
Lotto n. 1	Terreni e Fabbricati destinati a depositi, uffici e commerciale in contrada Arena Bianca. Dati catastali: foglio di mappa n. 64 part.lla nn. 986 - 987 - 988 - 989 - 990 - 968 - 872 - 1020 - 1022	Terreni €2.943,00 Fabbricati € 1.178.057,00 TOTALE € 1.181.000,00
Lotto n. 2	DIRITTO DI USUFRUTTO SU APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO SITI IN LAURIA (PZ) ALLA C/DA PISCITELLA, identificato nel N.C.E.U.al foglio n. 52 part.lla nn. 80 - 102 - 103.	TOTALE € 11.965,00

Lagonegro, 16/10/2018

arch. Maurizio Cocilova

Il G.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Maurizio Cocilova

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maurizio Cocilova
Tariffa 02

Allegati alla presente:

- Verbale di accesso;
- Documentazione catastale;
- Rilievo architettonico;
- Documentazione fotografica;
- Atti del Comune di Lauria;
- CDU (Certificato di destinazione urbanistica);
- Banca dati OMI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it